



おかげさまで14年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

9月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウ・リフォーム推進中です！

ボストン市内高級住宅地・郊外戸建・タウンハウス不動産調査/マサチューセッツ州



100年以上経過した連棟・煉瓦住宅(ビーコンヒル)



①ワンチャールズ：市内高層賃貸マンション



②ビーコンヒル：市内アタッチドハウス



③ウエストケンブリッジ：郊外戸建住宅



④アーリントン：郊外タウンハウスとアパートメントの複合ビル

【ビーコンヒルの高級住宅地】

ハーバード、MITを視察後、ボストン市内のビーコンヒル界隈の高級住宅地を視察した。ボストン市内は非課税で映画ロケが可能のため、景観の良さからこの界隈は人気スポットでもある。19世紀の煉瓦蔵タウンハウスがニューヨークには多く残っているのと同様に、間口が3間程4つ程のユニットごとに意匠を微妙に変えた4階建ての連棟住宅(アタッチドハウス)の住宅が道路に沿って壁面を連れ、その街区内側には豊かな中庭が広がっている。19世紀に英国で完成された都市型住居と同じものであり19世紀の空間が現在も普通に継承されている。全体が丘陵地であるにもかかわらず住宅地は地形に沿って自然に地盤に潜り込むように半地階を形成し、日本的な雑壇造成は見られない。国務長官ジョンケリーの煉瓦造のテラスもコモングリーンに面して建っている。一戸当たりの価格は5億-20億する超高級住宅地が連棟住宅で形成されている事実を見て改めて戦後日本の住宅政策が誤りだらけであったことを知らされた思いであった。

【ボストン市内・郊外の不動産】

地元の不動産業者とボストン市内のマンションとアタッチドハウス、郊外の戸建住宅とタウンハウス&アパートメントのコンプレックスの4タイプの住宅を視察した。①ワンチャールズは市内チャイナタウン隣接地に建つ都心型新築マンション。ボストンコモンを見下ろせる27階ペントハウスで床面積約250㎡(3寝室・3バスルーム)、家賃50万円/月は6階には共有の

会議室多数、フィットネス、ラウンジ、屋外プール、応接室、メディアルームが付く。②ボストンの高級住宅地ビーコンヒルにある「リベラストリート」の既存(中古)テラスハウスは、地階とアティック(屋根裏部屋)付きの4階(6階)建て、床面積220㎡(4寝室・3バスルーム)2億3千万円。各階に一方階段の付く築100年のアタッチドハウス。③ボストン郊外のウエストケンブリッジの3階建てディタッチドハウス(戸建住宅)、4寝室・3バスルームは2億5千万円。この住宅の周囲は、19世紀のシアーズ・ローバックの通信販売による住宅が建ち並びが火災で全壊し新しいデザインで新築された。街並みの中では違和感が強く、将来の資産形成に影響するデザイン住宅として販売不振。④3階建て4戸のタウンハウス2棟、8戸の共同住宅、180戸の賃貸アパートメントのコンプレックス(複合住宅)である。ボストンの市街地の眺望と車を持たない生活を追求。床面積62㎡-160㎡多様なプランあり。米国取材:大竹喜世彦(2013.10.22)

ジョンケリー国務長官の住居(ビーコンヒル)

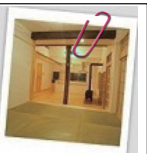


映画撮影中のジョン・トラボルタに遭遇(ボストンコモン)



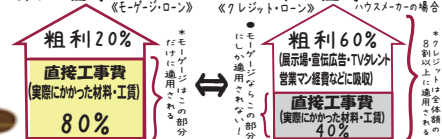
【建築と生態学】を結ぶ【バウビオロジー建築】

日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコジーンで健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です!



住宅により資産を築く国、失う国 第5回・モーゲージローンとクレジットローン

欧米の住宅ローン VS 日本の住宅ローン



日本のハウスメーカーの住宅が欧米で建たない理由の一つに住宅ローンが適用されないことを前号でお伝えした。住宅産業を鳥瞰すると、各国共通に「お客様のため」の言葉が使われるが、資産価値が失われる日本の場合、それは業者の利益のための言葉であり、お客様の利益は生まない。欧米のホームビルダーは直接工事費(実際に掛った工事費)に約2割の粗利を加算する。住宅金融もそれに倣い直接工事費にしかローンは適用されない。欧米で2000万円の住宅販売があるとしたら、この

直接工事費は1600万円。ホームビルダーは2割の粗利400万円を加え2000万円で販売される。金融機関が直接工事費の1600万円にしかローンを適用しないのは、住宅の価値自体が直接工事費を超えることはないからだ。万が一の場合、銀行はこの住宅を差し押さえ、既存市場で転売しなければならぬ。建物自体の価値と等価交換が基本の住宅金融が「モーゲージローン」である。一方日本のハウスメーカーの住宅生産性は非常に高く、販売価格2000万円の住宅の直接工事費は約4割の800万円で作る。この住宅を欧米で販売すると「モーゲージローン」なら直接工事費の800万円にしか融資されない。日本のハウスメーカーの粗利は約6割で1200万円

欧米に比べ格段に高い理由は、受注するための住宅展示場、TV宣伝広告、イベント、営業マン経費などが高額で利益が吸収されるからだ。「モーゲージローン」は直接工事費以外には適用されない。これが欧米で日本のハウスメーカーの住宅が建たない最大の理由である。日本の住宅金融は、元々、住宅の価値と無関係な宣伝・営業経費を含む満額に融資する「クレジットローン」であり、住宅の価値を評価せず生命保険と土地を担保とした命がけの「クレジットローン」である。欧米のホームビルダーは「ロコミ・紹介営業」を徹底し高額な宣伝コストを抑え「お客様のため」の家作り、資産形成に貢献している。(次号に続く)

機能・性能を差別化に使う日本 vs. 外観デザインを優先する欧米

「武蔵ガーデン」(さいたま市)の住宅街は日本最長の100年定期借地権を導入。50棟のレンガ住宅には「この街並みに住みたい」という引合いが途絶えない「資産価値の上る住宅地」である。



2020年の省エネ住宅義務化に向けた建築士対象の講習会に参加した。最近の長期優良住宅や住宅性能表と同様に、日本では建材の機能・性能ばかりがアピールされ補助事業化する。しかし機能・性能を事業者が差別化に利用しても、その技術は日進月歩であり、10年もすればその機能・性能は必ず

陳腐化する。窓メーカーや建材産業と政治家が三つ巴で結びつき機能・性能そのものを価格向上に利用し、業界団体からの政治献金として循環する。しかし当初の機能・性能がよくても将来住宅そのものの資産価値にも、国民の利益にも結びついていない。一方、欧米の住宅では「デザイン」が重要視される。日本のハウスメーカーの様に流行やトレンドに左右されずいつの時代も支持される普遍的なクラシックデザインを消費者は選び、金融は変わったデザインの住宅には高い金利を適用する。将来の資産価値向上に不可欠なのは間違いなく「デザイン」と誰もが言い「機能・

性能」はその時代に適合したものにリモデリングし取り換えればいい」と言う。日本では「普遍性の高いデザイン」は五里霧中であるが機能・性能を追求する建材メーカーでは解決できそうにはない。「家は古くなったから壊す」ことがない欧米の住宅を見ると分かるが、日本ではいつまで経ってもスクラップ&ビルドから解放され国の言う「100年住宅」など夢の夢、これは心の問題でもあろう。長期優良住宅の時代は入口に立ったばかりであるが「普遍性の高いデザイン」なので、次世代の人も憧れるデザインは相場より3割高く売れました。そんな事例が早く来ることを願う。大竹喜世彦

🍏 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍏

- 7/30 (水) 【第2回・オクダ・ベルグの住宅建築セミナー】東京 主催：住宅生産性研究会
- 8/5 (火) 【ユージー・ラド・バンの楽しみ方】宇都宮 主催：オクダ・ベルグ・コーポレーション
- 8/23 (土) 【古民家実測調査ワークショップ】板室温泉加登屋旅館 主催：(株)AIKO環境計画/東京
- 8/27 (水) 【米国東海岸と南部の住宅・建築・都市再生】東京 主催：住宅生産性研究会



次回10月号も【米国ニュー・バースト4開発視察】レポートをお伝えします

エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。★エコ建築&環境の取り組みは。。。リフォームアップル www.reform-apple.com イベント

Reform Apple
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
ホームページで施工例がご覧になれます
0120-393-897 TEL0285-44-8208

《地域のリフォーム工務店》
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
ホームページで施工例がご覧になれます
www.reform-apple.com

